

# 택지개발사업에 의한 사업지역 주변의 지가변화 분석

김영규 · 조주현 · 김인하

건국대학교 부동산대학원 석사 · 건국대학교 부동산학과 교수 ·

서경대학교 도시공학과 전임강사

sk1025@unitel.co.kr · j3586@hotmail.com · Inhak@skuniv.ac.kr

## An Analysis of Changes in Land Price around the Land Development Projects

Young Gyu Kim · Joo Hyun Cho · Inha Kim

Graduate Student, Konkuk University · Professor, Konkuk University · Full-time Lecturer, Seokyeong University

**Abstract:** The purpose of this study is to analyze the changes in land price around land development area in Kumoh District of Uijeongbu. Kumoh District development began in 1994 and was completed in 2002. Accordingly, the land price and the land price change ratio data of 1994, 1998, and 2002 of Uijeongbu were used. The data includes those lots within 1.5 km from the boundary of the development area.

The results of the analysis were as follows. First, the expectations for improved residential environment resulted in land price increase in residential area, while the land price decreased in the commercial area as the supply increased in commercial facilities. Secondly, land that were previously underestimated but have possibility in future show increased in the land price and most of these land are low-sloped and irregular shaped lands. Finally, the land types, distance from Uijeongbu station, and center of Kumoh District were important factors in the land price increase while the physical characteristics of the land were not significant factor in the land price.

중요어 : 택지개발사업, 지가변화, 공공시설

Land Development Projects, Land Price, Commercial Facilities

## I. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

지가는 도시의 사회·경제적 특성을 함축적으로 표현해 주면서 도시 공간이 가지는 종합적인 성격을 내포하고 있다. 개별 필지의 지가는 필지 자체의 물리적 특성과 각종 행정적 규제 등 필지가 지니고 있는 사회적 특성에 의하여 결정된다. 따라서, 어떤 특정한 필지 주변에서 신도시 개발, 도시 고속화도로 건설 등 대규모 개발사업이 이루어지게 되면 개별 토지에 대한 접근성, 토지이용도 등의 변화를 초래하고 이는 곧 지가의 변화로 이어진다.

본 연구의 목적은 의정부시에서 수행된 도시 개발사업 중에서 대규모 택지개발사업으로 인한 주변지역 개별 필지의 지가 변화 요인을 분석하는 것이다. 의정부시는 그동안 경부축 등 다른 지역에 비해 상대적으로 소외되어 있었다. 그러나 최근 경기도 제2청사의 입주, 미군부대의 이전 및 경전철 사업의 추진 등이 논의되고 있고, 서울시 인구의 수도권 분산으로 인한 토지수요의 증가로 장암, 신곡, 금오지구 등 대규모 택지 개발사업이 시행되었다. 본 연구에서는 의정부 금오지구를 중심으로 택지개발사업 단계에 따라 용도지역 등의 법적 규제, 필지의 물리적 현황, 주요시설에의 접근성 등과 같은 필지의 특성에 따라 개발사업의 진행에 따른 지가의 변화를 분석하고자 한다. 이와 같은 연구는 토지소유자 또는 개발사업자가 토지의 보유 및 매매에 관한 의사결정 및 투자행위에 의한 수익성을 판단하는데 기초자료를 제공할 수 있다.

### 1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구의 공간적 범위는 의정부시 금오 택지 개발사업지구 경계로부터 1.5km 이내에 위치한 표준지를 대상으로 하였다. 분석대상 필지는 일

반주거, 일반상업, 자연녹지, 그리고 개발제한으로 구분하였다. 일반주거는 전체 207필지 중에서 33필지, 일반상업은 전체 54필지 중 9 필지, 자연녹지는 전체 11필지 중 2필지, 그리고 개발제한은 전체 75필지 중 3필지를 분석하였다. 택지개발사업이 분석대상 필지의 지가에 미친 영향을 분석하기 위하여 각 필지의 1994년, 1998년 및 2002년 공시지가 자료와 용도지역 등의 법적 규제사항, 필지 형상 및 필지가 접하고 있는 도로 등 필지의 물리적 현황 그리고 주요 시설까지의 접근성 등의 자료를 이용하였다.

본 연구에서는 금오지구 택지개발사업으로 인한 주변지역 지가의 변화를 전국의 지가변동률 및 의정부시 전체의 지가변동률과 비교하고 그 원인을 분석하였다.

## II. 개발사업이 지가에 미치는 영향

### 2.1 공공시설의 입지가 지가에 미치는 영향

공공기관, 교통시설 등 공공시설의 입지는 주거환경을 개선하고 주변지역 거주자들의 접근성 등 효용을 증가시킴으로서 지가에 긍정적인 영향을 미친다. 김인하(2002)는 대형할인점의 개점 전후 할인점으로부터의 거리에 따른 아파트 평균 평당가격의 변화를 분석하였다. 분석을 위하여 주변 132개 아파트의 할인점으로부터의 거리, 평형 및 할인점의 개장 전후 아파트 평당가격 자료를 사용하였다. 이 연구에서는 할인점으로부터의 거리가 멀수록 아파트의 평당 평균가격 상승률은 낮아지고 할인점의 개점을 전후한 시기에 할인점으로부터 가까운 곳에 위치한 아파트의 가격이 더 큰 영향을 받고 있음을 알 수 있었다. 또한 아파트의 평형별로 구분하여 분석한 결과, 수요의 증가가 둔화되고 있는 20평형대의

소형아파트 및 50평형대 이상의 대형아파트는 할인점의 입지로 인한 영향을 크게 받고 있음을 알 수 있었다.

지하철의 개발에 따른 지가 변화에 대해서는 김규찬(1995), 원제무·박용훈(1989), 이상호·임윤택(2001) 등의 연구가 있다. 권화중(2002)은 회귀분석을 이용하여 지하철역 주변에 지가에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과, 지가에 영향을 미치는 변수는 토지이용상황, 지하철역으로부터의 직선거리 및 필지에 인접한 도로여건 등이 지가에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

공공시설 중 혐오시설은 '시설이 입지함으로서 주변지역에 부(負)의 영향(negative impacts)을 가져오는 시설'을 말한다. 이 때 부의 영향이란 주로 지가를 통하여 나타나게 된다. 이와 같은 혐오시설의 특징은 대부분 주변지역의 지가 및 주택가격에 반영되고 있다. 최열 외 2인(2000)은 해도닉 가격모형을 이용하여 부산지역의 구치소 및 변전소의 입지가 주변지역의 지가에 미치는 영향을 분석하였다. 이 연구에서는 혐오시설인 구치소와 변전소 모두 주변지역의 주택가격에 상당히 부정적인 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 특히 변전소보다 구치소의 경우 주변지역의 지가에 미치는 영향이 더 큰 것으로 나타났다.

김도형(1999)은 서울 목동 쓰레기소각장이 주변의 아파트가격에 미치는 영향을 조건부가치평가법(Contingent Valuation Method)을 이용하여 분석하였다. 김도형의 연구에서는 쓰레기 소각장이 주변지역 주민들에게 미치는 가구당 환경비용은 월 21,000원~33,000원인 것으로 분석되었다.

윤의영(1997)은 상계동 쓰레기소각장의 건설이 주변 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 이 연구에서는 개입시계열분석을 이용하였는데, 소각장의 입지로 반경 150m 이내의 아파트 가격은 영향을 받았지만, 특히 소

각장으로부터 600m 이상 떨어진 지역에 위치한 아파트 가격은 소각장의 영향을 전혀 받지 않은 것으로 분석되었다.

## 2.2 그린벨트 및 경관이 지가에 미치는 영향

용도지역 등 토지에 대한 법적 규제는 지가에 많은 영향을 미치고 있다. 최병훈(2001)은 서울시 노원구를 대상으로 개발제한구역의 해제가 1998년에서 2000년 지가변동에 어떠한 영향을 미쳤는가를 분석하였다. 분석 결과 2000년에 개발제한구역에서 해제된 필지가 기존부터 개발제한구역이 아니었던 필지보다 지가상승이 컸던 것으로 분석되었고 개발제한구역해제로 인하여 약 53,000원/㎡ 정도의 지가상승효과가 있었던 것으로 분석되었다. 이는 해당 필지에 대한 규제로 인해 지가체계가 적절히 형성되어 있지 않았기 때문인 것으로 분석하였다.

최근에는 공원, 하천 등에 대한 조망권이 토지 및 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구가 활발히 진행되고 있다. 윤정중(2001)은 분당의 아파트를 대상으로 대표적 경관대상인 산, 공원, 하천의 조망여부와 조망정도가 주택가격에 미치는 영향을 추정하였다. 이를 위해 주택이 지닌 질적 특성들에 대한 시장가치를 추정하는 방법으로 특성가격모형을 이용하였다. 그의 연구에서는 경관대상을 조망할 수 있으면서 보다 넓게 조망 가능한 아파트일수록 가격은 높아지는 것으로 분석되었다. 특히, 주택규모가 크고, 조망대상이 전면에 위치해 있으며, 조망높이가 고층인 경우에 경관조망이 주택가격에 더욱 크게 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 그 외에도 주거환경의 변화가 지가 및 주택가격에 미치는 영향을 분석한 연구는 고원용(2000), 배수진(2000) 등의 연구가 있다.

<표 1> 공공시설의 입지와 지가의 관계에 관한 선행연구 사례

구 분	연구자	대상지역	연구내용	비 고
공공시설	김인하 (2002)	김포시	대형할인점 입지에 따른 주변지역 아파트의 평당가격 변화 분석 (할인점으로부터의 거리)	상업시설
	권화중 (2001)	지하철 5호선 (길동, 명일, 천호)	지하철 개통을 전후한 역세권 내외의 지가에 영향을 미치는 요인 분석	교통시설
	최열 외 (2000)	부산시	구치소 및 변전소의 입지가 주변지역의 지가에 미치는 영향	협오시설
	김도형 (1999)	서울시 양천구	목동 쓰레기소각장이 주변 아파트 가격에 미치는 영향 (조건부 가치측정법 적용)	협오시설
그린벨트 및 경관	최병훈 (2001)	서울시 노원구	그린벨트가 해제된 필지의 지가상승 효과	
	윤정중 (2001)	성남시 분당구	공원, 하천, 산 등에 대한 조망권이 주택가격에 미치는 영향	
택지개발 사업	이동선 (2001)	남양주시 마석지구	택지개발사업 단계별 사업지구 내외의 지가변화 분석	
	김선태 (2003)	대전시 둔산지구	둔산택지개발지구 개발사업에 따른 대전광역시 도시구조 변화 및 권역별 지가변동 분석	

자료: 김영규(2003), p.24

### 2.3 택지개발사업이 지가에 미치는 영향

대규모 택지개발사업은 토지의 활용에 대한 기대감, 인구의 집중 및 상권의 활성화 등에 따른 토지의 수익성 증가 등으로 인하여 당해 사업지구 및 주변지역의 지가를 상승시키는 요인이 된다. 특히, 토지이용 전환을 위한 공공의 의사결정과 계획수립, 행정행위, 투자과정은 각각 단계별로 지가를 상승시키는 계기가 된다.

이동선(2001)은 경기도 남양주시 마석택지개발사업지구 주변지역을 대상으로 1991년부터 2000년까지 토지가격의 변화를 분석하였다. 연구 결과 사업대상지 1km 이내의 필지들의 지가상승률은 시전체 평균 상승률에 비해 약 12배 정도 높은 상승률을 나타낸 것으로 분석되었다. 특히, 부동산 거래를 위축시키는 정부정책에 의해 전국적으로 지가가 하락

하였음에도 사례지역은 급격한 상승을 보였으며 지가의 변동도 심하였다. 또한, 전·답이나 잡종지 같은 사용성이 용이한 토지는 사업초기에 변화가 심하였고 임야와 같이 거대규모가 크고 사용이 용이하지 못한 토지는 사업후반기에 변화가 크게 나타난 것으로 분석되었다. 용도지역별로는 주거지역은 주로 지구지정 이후, 녹지지역과 준농림지역은 지정단계와 조사단계에서 많이 변화하였고 준농림지역은 전 기간동안 비교적 고른 변화율을 보임으로써 지속적으로 주요 거래의 대상이었음을 알 수 있었다. 거리별로는 변화율 측면에서 큰 차이가 없었으므로 택지개발사업에 의한 변화보다는 개별토지의 입지 특성이나 용도에 의해 변화하였음을 알 수 있었다.

김선태(2003)는 대전시 둔산 택지개발사업으로 인하여 둔산지역의 지가 상승이 대전시의 도시구조 변화의 주 원인임을 분석하였다. 둔산지구의 택지개발사업기간동안 대전 원도

<표 2> 의정부시의 용도지역별 면적 현황

(단위 : km<sup>2</sup>, %)

구 분	계	일반주거	준주거	일반상업	유통상업	준공업	생산녹지	자연녹지
면 적	82.01	11.85	0.05	1.51	0.15	0.35	1.25	66.85
비 율	100.0	14.45	0.06	1.84	0.18	0.42	1.52	81.53

심의 경우에는 지가 상승폭이 크지 않은데 비해 둔산 신도심 및 인근 지역은 지가 상승률이 높아 두 지역간의 지가 격차가 점점 축소된 것을 알 수 있었다.

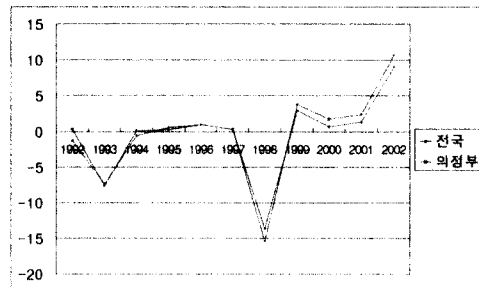
이들 연구 외에도 택지개발사업에 의한 지가변화를 연구한 논문으로는 임종철(1997), 김용학(1991) 및 한국토지공사(1986) 등이 있다. 임종철은 서울의 강서구, 노원구, 강남구에 있는 4개의 사업지구를 대상으로 지구지정, 보상, 공급의 사업단계에 따라 용도지역별, 지목별 지가변동률을 분석하였다. 김용학은 한국토지공사가 10년간 시행한 사업지구 98개를 대상으로 하여 전국 주요도시별 지가변동률을 파악하고 사업지구내의 지가변동률에서 사업지구가 속한 도시의 지가변동률과의 차이를 개발이익률로 정의하여 사업단계별, 도심에서의 거리별, 지역별로 비교 분석함으로써 개발이익 환수와 토지평가제도에 대한 제안을 하였다. 또 한국토지공사는 사업지구 인근지역의 지가동향을 파악하고자 전국 지사별 공사 중인 사업지구의 실거래 사례가격과 표준지를 중심으로 지가변동을 파악하였다

황은 (표 2)에서 보는 바와 같이 전체 면적 중 81.53%인 66.85km<sup>2</sup>가 자연녹지로 지정되어 있다. 일반주거지역 및 준주거지역은 각각 14.45%와 0.06%를 차지하고 있다. 그 외에는 일반상업지역, 유통상업지역, 준공업지역 및 생산녹지가 각각 1.84%, 0.18%, 0.42% 및 1.52%를 차지하고 있다. 의정부시도 다른 수도권 도시들과 같이 전체 도시면적의 약 78%에 해당하는 63.89km<sup>2</sup>가 개발제한구역으로 지정되어 있다. 이들 개발제한구역은 주로 임야, 전답 및 잡종지 등에 지정되어 있으며 일부 지목이 대지인 곳도 있다. 개발제한구역은 그동안 의정부시의 도시확장에 걸림돌이 되어 왔으나, 최근 개발제한구역 정책의 변화에 따라 향후 개발 가능성이 높을 것으로 판단된다.

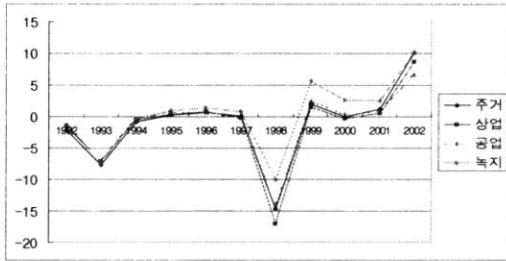
1992년부터 2002년까지 전국 및 의정부시 지가변동률은 <그림 1>~<그림 3>에서 보는 바와 같다. <그림 1>을 살펴보면 전국과 의정부시의 평균 지가는 거의 유사한 추세를 보이고 있는 것을 알 수 있다. 그러나 의정부시

### ■. 의정부시의 지가변동 특성

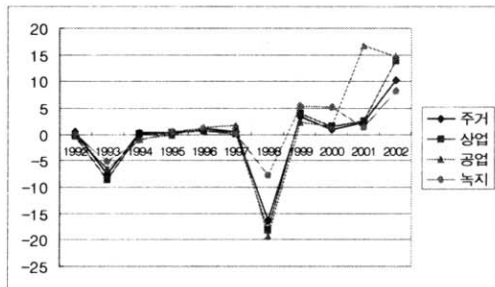
의정부시는 서울의 동북부에 위치한 수도권 북부의 중심도시로서 2003년 현재 13개 행정동으로 구성되어 있으며 면적은 약 82.01km<sup>2</sup>이며, 개별공시지가 조사대상필지는 39,793필지이다. 의정부시의 도시계획 용도지역별 현



<그림 1> 전국과 의정부의 평균 지가변화



<그림 2> 전국 용도지역별 지가변화



<그림 3> 의정부 용도지역별 지가변화

의 경우 1998년 이후에는 전국의 지가 상승률에 비해 변동폭이 큰 것을 알 수 있다. 즉, IMF의 영향이 나타난 1998년도에는 전국평균보다 큰 지가하락률을 나타낸 반면, IMF에서 회복되기 시작한 1999년 이후에는 전국의 평균 지가상승률보다 높은 상승률을 나타내고 있다. 이는 서울 및 수도권의 가용토지 부족으로 인하여 시의 도시적 용도의 토지활용이 확대되면서 나타난 결과로 분석된다.

<그림 2> 및 <그림 3>에서 전국과 의정부시의 용도지역별 지가 변화 분포를 분석하면, 전국의 용도지역별 지가는 1998년 이후 녹지의 지가 상승폭이 다른 용도의 토지에 비해 월등히 높은 것으로 나타났다. 이는 1998년 이후 그린벨트의 해제정책이 본격적으로 추진되었기 때문이다. 반면 상업지역의 경우에는 타 용도지역보다 상승률이 낮은 것으로 나타났는데 이는 기존 상업지역에서 수용하던 도시의 기능들이 주거 및 공업지역으로 확대되

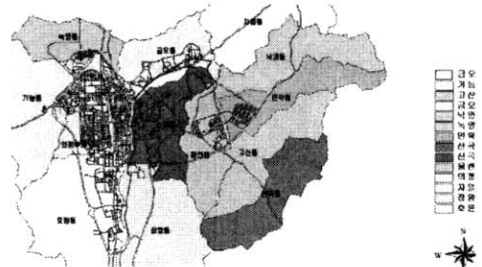
면서 상대적으로 상업지역의 효용이 타 용도지역보다 낮아졌기 때문이다.

반면, 의정부시의 경우에는 1998년부터 2000년까지 녹지지역의 지가상승률이 타 용도지역에 비해 월등히 높은 것을 알 수 있다. 이는 의정부시에 그린벨트로 지정된 녹지가 많아서 그린벨트 해제정책의 영향을 직접적으로 받았기 때문으로 판단된다. 또한 특이한 점으로는 2001년 의정부시 공업지역의 지가상승률이 16.66%로서 타 용도지역의 상승률보다 두드러진 것으로 나타나고 있다. 이는 의정부시의 경우 공업지역이 전체 면적의 0.42%로서 매우 적은 비율을 차지하고 있는 데에다 모두가 서울 등 대도시의 공장용지가 아파트 등 타 용도로의 개발됨에 따라 의정부의 공장용지 수요가 증가했기 때문으로 분석된다.

#### IV. 금오지구 택지개발사업으로 인한 주변지역 지가변화 분석

##### 4.1 금오지구 택지개발사업의 개요

금오지구 택지개발사업 위치도는 <그림4>와 같다. 의정부시의 택지개발사업은 1990년 이후에 집중적으로 이루어졌다. 1990년 이전에도 의정부동 택지구획정리사업 등이 있었으나 대규모 택지의 공급이 이루어진 신곡, 장



<그림 4> 금오지구 택지개발사업 위치도

<표 3> 의정부시 대규모 택지개발사업 현황

구 분	신곡지구	장암지구	민락지구	송산지구	금오지구
위 치	신곡동 일원	신곡1동 631번지 일원	민락동 일원	민락동 일원	금오(신곡, 용현)동 일원
면 적	375,485m' (113,584평)	494,845m' (149,690평)	337,232m' (102,012평)	846,745m' (256,139평)	1,288,197m' (383,023평)
수용인원	19,900명 (4,975세대)	21,564명 (6,161세대)	16,958명 (4,583세대)	18,887명 (5,902세대)	27,366명 (7,819세대)
사 업 비	892억원	1,816억원	1,267억원	2,237억원	3,837억원
시 행 자	의정부시장	의정부시장	한국토지공사	한국토지공사	의정부시장
사업기간	'90~'94	'95~'98	'92~'99	'95~'01	'96~'02

자료 : 의정부시, 내부자료

암, 민락, 송산, 금오지구 등은 모두 1990년 이후에 사업이 착수되었다. 이들 5개 주요 택지개발사업의 개요는 <표 3>에서 보는 바와 같다.

이들 중 가장 최근에 완료된 금오지구 택지개발사업은 의정부시 금오동, 신곡동 및 용현동 일원을 대상으로 1996년부터 시행되어 2002년 말에 준공하였다. 동 사업은 총 개발면적 1,288,197m<sup>2</sup>(383,023평), 사업비 383,709백만원의 대규모 택지개발사업으로서 수용인구는 27,366인에 달한다<표 4>.

#### 4.2 금오지구 택지개발사업에 따른 주변지역 지가변화

본 연구에서는 금오지구 택지개발사업의 단계별로 주변지역의 지가변화 특성을 분석하기 위하여 1994년, 1998년 및 2002년의 표준지 공시지가 자료를 사용하여 사업대상지 주변에 위치한 표준지의 특성별 지가변화를 분석하였다. 1994년 공시지가는 금오지구가 택지개발예정지구로 지정되기 이전의 가격이며, 1998년의 공시지가는 개발계획이 승인되고 택

<표 4> 금오지구 택지개발사업 토지이용계획

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구 분	면 적	구 성 비	비교(수용호수/인구)	
합 계	1,288,197	100.0		
주택 건설 용지	소 계	400,536	31.1	7,819호/27,366인
	단독주택	37,844	2.9	305호/ 1,067인
	공동주택	345,179	26.8	7,514호/26,299인
	근린생활시설	17,513	1.4	
상업 업무 용지	소 계	59,396	4.6	
	상업용지	57,461	4.5	
	업무용지	1,935	0.1	
공공시설용지	828,265	64.3		

자료 : 의정부시, 내부자료

<표 5> 분석대상 필지의 용도지역별 평균 지가변동율(의정부시/금오지구 인근)  
(단위 : %)

구 분	'94~'02년	'94~'98년	'98~'02년
일반주거	3.27/20.82	6.02/13.97	-3.54/ 4.92
일반상업	4.08/-4.43	8.73/ 3.46	-4.58/-7.62
자연녹지	23.94/-6.11	16.12/ 2.88	4.87/-8.76
개발제한	49.51/64.59	31.50/ 8.83	21.62/53.29
평 균	14.03/17.63	12.25/11.15	2.01/ 5.03

주) 금오지구인근의 자료를 분석대상으로 추출한 필지의 평균치임

지개발조성공사가 착공되던 시기의 지가이다. 2002년의 공시지가는 사업준공을 1년여 앞둔 시기에 조사된 토지가격이다.

본 연구에서는 2002년도에 조사된 의정부시의 표준필지 972필지 가운데에서 1994년 및 1998년도의 공시지가와 직접 비교가 가능한 필지는 총 347필지와 금오지구 경계로부터 1.5km 이내에 위치한 필지는 모두 47필지를 비교하였다. <표 5>에서는 비교대상 필지의 1994년, 1998년 및 2002년 사이의 지가변동율을 나타내었다. 표에서 보는 바와 같이 '94~'98년 기간 동안에는 금오지구 인근 필지의 지가상승률이 의정부시 전체의 지가상승률보다 낮은 반면 '98~'02년 기간에는 금오지구 인근 필지의 지가상승률이 의정부시 전체의 지가상승률의 2배를 상회하고 있는 것으로 나타났다. 이는 분석대상 필지들이 금오지구 내에 위치한 필지가 아니라 금오지구에 인접한 지역으로써 금오지구의 준공이 가까워짐에 따라 토지의 활용가능성이 증가할 것으로 예상되었기 때문으로 판단된다.

분석대상 필지의 용도지역에 따라 살펴보면 개발제한구역의 지가가 '98~'02년 기간을 중심으로 50% 이상 급등한 것으로 나타났다. 한편 '94~'02년, '94~'98년 및 '98~'02년 기간 동안 의정부시 전체의 개발제한구역의 지가상승률이 각각 49.51%, 31.50% 및 21.62%

임을 감안하면 금오지구 인근의 개발제한구역은 의정부시 전체와 비교할 때 '94~'98년 기간 동안에는 지가상승이 낮았던 반면 '98~'02년 기간동안에는 상당히 높은 지가상승률을 보인 것이다. 금오지구 인근의 일반주거지역은 금오지구의 개발기간인 '94~'02년 기간동안 20% 이상의 높은 지가상승률을 보였는데 이는 의정부 전체의 3.26%와 비교하여도 매우 높은 수준이다. 금오지구의 택지개발사업으로 인하여 주거용 토지의 공급이 증가할 것으로 예상되는 데에도 불구하고 인근의 일반주거지역 필지의 토지가격이 증가한 것은 주거용 토지수요의 증가와 함께 금오지구의 개발로 인하여 이들 지역의 거주환경의 개선이 기대되기 때문인 것으로 판단된다. 즉, 금오지구의 개발과 함께 도로, 상·하수도, 공원 등 기반시설의 확충이 함께 이루어짐으로써 인근 지역의 경우에도 거주 여건이 개선되기 때문이다.

금오지구 인근의 일반상업지역의 지가는 '98~'02년 기간을 중심으로 지가가 하락하는 것으로 분석되었다. 그러나 의정부시 전체의 일반상업지역 필지의 지가상승률을 감안하여도 금오 택지개발지구 인근 일반상업지역의 지가는 금오지구 개발사업의 영향을 받아 상대적으로 지가가 하락한 것으로 판단된다. 이는 금오지구의 개발로 인하여 대규모 상업용

지가 공급되었으며, 또한 이들 상업용지는 금오지구의 중심에 밀집함으로써 규모의 경제 효과가 기대되는 반면, 주변지역의 대로변에 산재한 상업지역들은 상대적으로 위축될 것이 예상되었기 때문이다.

## V. 결 론

본 연구에서는 의정부시 금오지구 택지개발사업으로 인한 주변지역 개별 필지의 지가변화를 분석하였다. 이를 위하여 의정부 금오지구 택지개발사업을 중심으로 사업대상지의 경계로부터 주변 1.5km 내에 위치한 전체 표준지의 지가 변화율을 전국의 평균 지가변화율 및 의정부시의 지가변화율과 비교하였다. 분석에는 각 필지의 1994년, 1998년 및 2002년 공시지가 자료를 이용하였다.

의정부 금오 택지개발지구는 1994년에 택지개발사업예정지구로 지정되어 2002년 말에 준공된 지구로서 총면적 1,288,197㎡에 예정 수용인구는 27,366명인 대형 택지개발지구이다. 사업예정지구로 고시된 1994년부터 2002년까지 금오지구 인근지역에 위치한 표준지의 지가는 의정부시 전체의 지가상승률 14.03%보다 높은 17.64%를 나타내었다. 그러나 이와 같은 증가율은 사업이 착공되고, IMF가 시작된 시기인 1998년 이전까지는 오히려 의정부시 평균 증가율보다 낮다가 그 이후기간에 전국 평균 증가율의 2배 이상 증가한 것으로 나타났다. 이는 시기적으로 대규모 택지개발사업 주변지역의 지가가 지구지정부터 착공전 시기까지보다는 착공 이후에 본격적으로 상승하고 있음을 나타내고 있다. 용도지역별 상승률을 살펴본 결과 사업지구 내에 대규모 상업시설의 공급이 예상됨에 따라 기존 상업지역의 쇠퇴가 두드러진 반면 주거지역, 공업지역 등 향후 활용가능성이 높은 용도의 토지는 높

은 지가상승률을 보이고 있다. 금오지구의 택지개발사업으로 인하여 주거용 토지의 공급이 증가할 것으로 예상되는 데에도 불구하고 인근의 일반주거지역 필지의 토지가격이 증가한 것은 주거용 토지수요의 증가와 함께 금오지구의 개발로 인하여 이들 지역의 거주환경의 개선이 기대되기 때문인 것으로 판단된다.

도로접면상황별로 살펴 볼 경우 광대로에 접한 필지는 택지개발사업에 의하여 높은 상승률을 보이고 있다. 이는 국도 등 간선도로의 역할을 수행하는 광대로의 경우 인접 토지들이 주유소, 음식점 등 수익성이 높은 업종을 유치할 수 있기 때문으로 판단된다.

토지이용이 임야인 경우, 용도 확정 전에는 지가가 상승했으나 용도가 확정된 이후에는 오히려 지가가 하락하는 것으로 나타났다. 이것은 향후 활용가능성이 다른 용도에 비해 낮기 때문이다.

개발제한구역은 정부 정책의 영향을 받은 측면도 있지만 금오지구 택지개발사업 이후에는 음식점 등으로 활용될 가능성이 높아짐에 따라 의정부시 개발제한구역 전체의 상승률보다 높은 상승률을 나타내었다.

이와 같은 연구의 결과, 택지개발사업 주변지역의 투자를 고려할 경우에는 주거환경 개선이 예상되는 주변 주거지역에의 투자를 확대하여야 수익성을 극대화 할 수 있을 것으로 판단된다. 상업지역의 경우에는 사업지구 내의 상업시설 공급 내용에 대한 정밀한 검토가 필요한 것으로 분석되었다. 공공시설 또는 생활편의시설 등 주변 주요지점과 연결되는 축에 따라 지가의 상승률이 달라지므로 향후 개발가능성이 높은 방향을 선정하여 투자 여력을 집중할 필요가 있다.

본 연구에서는 택지개발사업에 의한 지가변화를 분석하기 위하여 의정부시 표준지의 공시지가 자료를 사용하였다. 그러나 토지의 합병 및 분할, 기타 지가조사 필요상 표준지

가 자주 바뀌어 분석대상필지가 부족하고 분석 결과에 대한 신뢰도를 하락시키는 결과가 발생하였다. 따라서 향후 특정한 지역에 대한 일반지 지가자료의 취득과 분석이 필요한 것으로 판단된다. 또한 본 연구에서는 사회적으로 지가에 영향을 미칠 수 있는 요인에 대한 고려가 부족하였다. 따라서 분석기간 중에 발생한 IMF 상황 및 개발제한구역 해제 등이 지가에 미치는 영향을 배제하고, 순수한 토지 자체의 입지적, 물리적 특성에 의한 지가 변동을 분석할 필요가 있다.

### 참고문헌

- 고원용, “도시주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향,” 박사학위논문, 연세대학교 대학원, 2000
- 권화중, “지하철의 개통전후 역세권의 지가변화분석,” 석사학위논문, 연세대학교 공학대학원, 2002
- 김규찬, “지하철건설이 지가에 미치는 영향분석,” 석사학위논문, 성균관대학교 행정대학원, 1995
- 김도형, “공공협오시설의 피해 추정에 관한 연구,” 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 1999
- 김선태, “둔산 택지개발사업에 따른 대전광역시 지가의 공간적 분포 변화 분석,” 석사학위논문, 한밭대학교 산업대학원, 2003
- 김용학, “택지개발에 따른 지가변동에 관한 연구,” 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 1991
- 김인하, “대형할인점의 입지에 따른 주변지역 주택가격의 변화”, 도시과학연구, 제3권, 서경대학교 도시과학연구소, 2003, pp. 1-10
- 배수진, “주택가격에 내재한 녹지의 가격측정에 관한 연구,” 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원, 2000
- 원제무·박용훈, “서울시 지하철 3, 4호선 건설에 따른 개발이익 산정에 관한 연구”, 대한교통학회지, 제7권 제2호, 대한교통학회, 1989, pp. 53-69
- 윤의영, “도시비선호시설이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구 - 서울시 상계동 소각장 사례의 개입시계열분석,” 한국정책학회보, 제6권 제1호, 한국정책학회, 1997, pp. 153-173
- 윤정중, “도시경관의 조망특성이 주택가격에 미치는 영향,” 박사학위논문, 연세대학교 대학원, 2001
- 이동선, “택지개발사업 주변지역의 토지가격 변화에 관한 연구,” 석사학위논문, 건국대학교부동산대학원, 2001
- 이상호·임윤택, “고속도로와 철도의 개발에 따른 지가 예측모형 개발”, 한밭대학교 논문집, 제18권, 한밭대학교, pp. 269-275, 2001
- 임중철, “택지개발에 따른 주변지역 지가변동에 관한 연구”, 석사학위논문, 홍익대학교 대학원, 1997
- 최병훈, “개발제한구역 해제에 따른 지가변동”, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 2001
- 최열·손태민·김성이, “남비시설이 주변 주거지역 지가에 미치는 영향 : 구치소 및 변전소 사례”, 국토연구, 제35권 제1호, 대한국토·도시계획학회, pp. 152-168, 2000

한국토지개발공사, 사업지구 인근지역 지가동  
향조사, 한국토지개발공사, 1986

Greene, William H., *Econometric Analysis*  
(4th edition), Prentice Hall, 2000